

# アパート等のサブリース契約で特に覚えておきたいポイント例

～「**主体性**」をもって、契約内容やローン返済を含む事業計画を確認しましょう。～

## サブリースの仕組み



### ① 賃料が変更される可能性があります。

- ・多くのサブリース契約では、定期的に賃料を見直すこととなっています。
- ・「家賃保証」とうたわれていても、入居状況の悪化や近隣の家賃相場の下落により賃料が減額する可能性があります。

### ② 契約期間中でも、契約が解約される可能性があります。

- ・「30年一括借り上げ」とうたわれていても、契約書でサブリース業者から解約することができる旨の規定がある場合は、契約期間中であっても解約される可能性があります。

- ✓ サブリース業者から、将来の賃料の変動の条件等の **重要事項説明** を受けましょう。
- ✓ サブリース業者との契約書を詳細に確認しましょう。  
**国土交通省の標準契約書** (※) の使用を求めるのも一つの方法です。

※標準契約書(サブリース住宅原賃貸借標準契約書)については、国土交通省のウェブサイトを参考にしてください。

([http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000018.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000018.html))

### ③ サブリース物件を取得するために銀行から融資を受けるときは、融資を受ける金額や融資の内容を銀行に確認しましょう。

- ✓ 融資審査を通すために、不動産業者が、自己資金のないオーナーの **預金通帳の残高を改ざん** するなどの不正行為を行っていた事例があります。
- ✓ 金融機関が、融資の条件として、オーナーにとって不必要なカードローン、定期預金、保険商品等の **抱き合わせ販売** を行っていた事例があります。

皆さんの暮らしにも影響します！

金融機関や事業者の説明に疑問点がある場合は、裏面の **相談窓口** に連絡しましょう！

## 相談窓口

### 《賃貸住宅に関するトラブル相談》

#### ●公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会（ちんたい協会）

<http://www.muryo-soudan.jp/mail2/index.html>

※賃貸住宅のオーナーに対して、賃貸住宅でのトラブルやお悩みについて、メールによる無料法律相談を行っています。

#### ●公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会

**03-6265-1555**

※賃貸住宅のオーナーに対して、賃貸住宅でのトラブルやお悩みについてアドバイスを行っています。

### 《賃貸住宅管理業者に関する相談》

#### ●国土交通省等の窓口（最寄りの窓口にご連絡ください。）

北海道開発局	011-709-2311	近畿地方整備局	06-6942-1141
東北地方整備局	022-225-2171	中国地方整備局	082-221-9231
関東地方整備局	048-601-3151	四国地方整備局	087-851-8061
北陸地方整備局	025-280-8880	九州地方整備局	092-471-6331
中部地方整備局	052-953-8119	沖縄総合事務局	098-866-0031

※賃貸住宅管理業者には、国土交通省の登録を受けた業者と登録を受けていない業者があります。国土交通省では、賃貸住宅管理業の適正化を図るため、賃貸住宅管理業者登録制度を実施しており、登録業者は一定のルールを守る必要があります。また、登録を受けていない業者に対して、登録制度への登録を推進しています。

### 《融資等に関する相談》

#### ●金融サービス利用者相談室

**0570-016811（IP電話からは03-5251-6811）**

※金融庁では、金融行政・金融サービスに関する一般的なご質問・ご相談・ご意見を金融サービス利用者相談室で受け付けています。利用者の皆様と金融機関との間の個別トラブルについて、お話を伺った上で、他機関の紹介や論点の整理などのアドバイスを行っています。ただし、あっせん・仲介・調停を行うことはできませんので、あらかじめご了承ください。

### 《消費者トラブルに関する総合案内窓口》

#### ●消費者ホットライン 局番なしの188（いやや！）

※消費者ホットラインは、原則、最寄りの消費生活センター等の消費生活相談窓口などにつながる電話番号です。消費生活センター等に相談できる時間帯は、相談窓口により異なります。

※消費生活センター等では、お問合せ内容に応じて、解決に役立つ法制度や、相談機関・団体などに関する情報を提供しています。

※オーナーが同種の行為を反復継続的に行っていない場合には、サブリース契約は消費者契約法第2条第3項に規定する消費者契約に該当する場合があります、その際には同法の適用を受ける可能性があります。

### 《法的トラブルに関する総合案内窓口》

#### ●法テラス・サポートダイヤル

**0570-078374（おなやみなし）**

※お問合せ内容に応じて、解決に役立つ法制度や、相談機関・団体などに関する情報を提供しています。